



ALBERGHI: TORNA DI MODA L'AFFITTO

Il mercato degli investimenti alberghieri in Europa, Medio Oriente ed Africa (EMEA) ha registrato un primo trimestre decisamente debole con un volume di transazioni pari a circa €700 milioni.

Il valore rappresenta un calo dell'81% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, anche se va ricordato che i valori registrati in quel periodo erano particolarmente alti rispetto al volume totale transato nei successivi mesi del 2008.

Guardando all'origine del capitale investito nel primo trimestre 2009, emerge che il capitale nazionale rappresenta il 50% dei volumi transati. L'attività degli investitori mediorientali (26.7% nel 2008) ha invece registrato una battuta d'arresto nel primo trimestre del 2009 visto che nessuna grande transazione del settore alberghiero è stata eseguita da gruppi di quell'area geografica.

Gli investitori mediorientali generalmente cercano di acquistare alberghi di prestigio non ancora immessi sul mercato. Attualmente, invece, la loro attenzione si è spostata su immobili soggetti a procedure (pre)fallimentari, il cui numero collocato sul mercato si prevede aumenti nella seconda metà del 2009, tuttavia ci si attende che saranno pochi gli "alberghi di prestigio" venduti a valori scontati.

In linea con le aspettative previste, gli immobili gestiti con contratto di affitto sono ritornati in auge, gli investitori cercano ritorni sicuri e sono meno disposti ad acquistare alberghi i cui profitti attesi sono in declino.

Alcune transazioni di immobili sono state completate senza alcun contratto operativo in essere. Questo dipende dal fatto che, allo stato attuale, gli operatori alberghieri sono l'unica categoria di investitori che ha bisogno di nuovi immobili per sostenere la crescita del proprio modello di business.

E' chiaro che il livello complessivo degli investimenti nel 2009 sarà molto basso e prevediamo che rimarrà ben al di sotto dei livelli del 2008.